

国家规定的缴税方面来观看，无论是购买一手房还是二手房，缴纳税费的比例都是一样的。

但是经过市场的变化，购买一手房和购买二手房的税费已经发生了天翻地覆的变化，我们可以不承认，但是不可以不接受，这已经成为了铁一般的事实。

商品房购房需要涉及到的税费。

现实生活中经常接触到的房子有商品房和三住房两大类，也就是我们常说的住宅和公寓。

一手房的交易：

商品房契税缴纳：

90平方以下首套房1%，二套房1%，三套房3%。

90平方至144平方，首套房1.5%，二套房2%，三套房3%。

144平方的房屋，根据地方政策不同所产生的税费也有不一样，最高封顶为3%，无论是首套还是多套。

公寓契税缴纳：无论房屋多大面积，根据房屋成交金额的3%为契税缴纳。

二手房成交原本是除了契税以外，所有的费用都是由原房东进行缴付的，但是随着市场这些年的变化，所有的税费以及默认由买家进行支付。

如果卖家不进行缴纳税费，那么房屋的价格就可以从侧面的提升，同样的道理，羊毛出在羊身上。

二手房的交易相比，一手房多出以下几种税费：

商品房二手房交易：

增值税：房屋的发票日期或者是房产证上的日期，满两年可以全额进行免征收。

如果房屋没有满两年的情况，按照成交金额5.5%的税费进行缴纳100万的房屋，需要缴纳5.5万元的增值税发票。

个人所得税： $(成交金额 - 上手发票价 - 合理税费, 合理费用) \times 20\%$ ，或者根据城市最新的政策，房产证满两年的情况可以根据成交的金额直接乘以1%~2%。

个人所得税免征条件，房产证或者契税发票满5年，且家庭唯一住房的情况是不用缴纳个人所得税。

这些所谓的条件，全都是根据房东的条件来进行减税，并不是买家的条件来进行减税。

公寓二手房交易：

增值税：成交金额5.5%(不分面积，不分年限)只要交易就需要缴纳5.5%的增值税。

个人所得税：成交金额的20%，而且是没有任何的免税政策支持

土地增值税：成交金额的1%。

这两种房屋交易是目前市面上最常见到的交易方式，有部分很老的房子是需要补土地出让金的，这个房屋就建议不要去购买，土地出让金的金额真的很高。

房屋交易流程。

一手房的交易流程：

签订合同：

一手房选好自己心仪的户型，楼层朝向，然后进行价格谈妥。

签署购房合同是和开发商签署的，买卖合同也叫草签合同，在合同内的内容也同样是起到法律效益，保证双方的利益。

签订认购合同：

认购合同才是与开发商签署的第1份真正的商品房买卖合同，在签署合同之前必须得了解清楚《签约须知》的内容。

申请银行按揭：

申

请银

行按揭必

须提前做好交易

资料，身份证，户口本，结婚证，收入证明，银行流水，无房证明。

申请银行按揭必须得要知道自己的还款年限，还款方式以及还款金额，每个都要有一定的认知。

签署网签合同：

网签合同一般在签订认购合同30个工作日，开发商就需要去当地的房管局申请合同备案手续。

网签合同的时间千万不要拖房子，只有签了网签合同才是属于自己的。

二手房交易流程：

签署合同：

二手房交易签署合同是保证买卖双方的利益，并在合同上注明交付订金过户时间，以及赔偿违约金等等一系列的问题。

二手房在交易合同签署之前，必须得去当地房管局进行房屋查档，以保证房屋没有被查封状态。

银行按揭：

买卖双方签署合同后，一般在7个工作日内到银行进行按揭手续。

卖家需要准备房产证，身份证，户口本。

买家需要准备身份证，户口本，结婚证，银行卡，收入证明，银行流水，征信报告。

房屋赎楼：

二手房在错误之前必须得把银行的欠款进行还清，这步骤统称为赎楼，虽然现在银行也支持直接转按揭，但是房屋的价格跟当时的案件很难对接的上，只能选择全款结清。

对于银行赎楼这方面，业主尽量请求担保公司帮忙解决问题，也尽量避免把自己的首付款给业主进行赎楼。

缴税过户：

缴税过户之前必须得了解当地城市最新的政策，不同城市政策就会不同，会影响到缴税金额以及过户时间。

缴税过户完毕后，一般在7个工作日就会拿到新的不动产证，此时交给银行做抵押手续。